

The Redevelopment Agency of the City of Long Beach

333 W. Ocean Blvd
Long Beach, CA 90802
562-570-6615

*Revitalizing North
Long Beach: 10
Years of Success
is a series of
retrospective
monthly
publications
highlighting the
goals and
accomplishments of
the Redevelopment
Agency in the
North Long Beach
Project
Area.*

Revitalizing North Long Beach: 10 Years of Success



June 2006 —

TIF — A Redevelopment Funding Mechanism

Redevelopment projects are funded in a variety of ways, but the one most commonly used is tax increment financing, or TIF. Tax increment financing is a tool used throughout the United States to fund redevelopment and community projects such as redeveloping areas with substandard buildings, building housing for low-income and moderate-income families, financing public infrastructure such as streets, sidewalks and similar improvements, and to provide general economic development incentives, to name a few. In fact, California was the first to use tax increment financing in the early 1950s, implementing hundreds of TIF districts throughout the state. TIF allows local government to rely less on limited federal funds and does not burden municipal taxpayers with any new taxes.

In determining tax increment revenues to be used by the Agency, the county tax assessor determines the current assessed property values for the project as the “base year” property tax value. This value includes the assessed value of all land and improvements within the boundaries of the project area. TIF captures future tax benefits of real estate improvements in the project area to pay the present costs of those improvements.

The Agency automatically receives tax increment funds from state and local taxing entities to pay for existing debt obligations that result from redevelopment. Because redevelopment costs must be paid for at the beginning of a project, the agency issues tax allocation bonds to be repaid in the future by the tax increment funds. In effect, the bonds are a loan of money to the agency which bears sole financial responsibility for tax allocation bonds and loans. In other words, tax revenues generated by redevelopment activities are funneled back into the project area to stimulate additional development and to pay the costs involved.

The TIF is just one of the important tools used by the Agency to help drive the interest and commitment of developers in the private sector to invest in the North Long Beach community and its citizens.

La Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Long Beach

Revitalizando a North Long Beach: 10 Años de Éxito es una serie de publicaciones mensuales retrospectivas destacando las metas y los logros de la Agencia de Reurbanización en el Área de Proyecto de North Long Beach.

333 W. Ocean Blvd
Long Beach, CA 90802
562-570-6615

Revitalizando a North Long Beach: 10 Años de Éxito



● Junio 2006 — Financiamiento con Incremento de Impuesto – Un Mecanismo de Fondos para la Reurbanización

Los proyectos de reurbanización son pagados con fondos de una variedad de maneras. La herramienta más comúnmente utilizada, sin embargo, es el Financiamiento con Incremento de Impuestos, (con siglas en inglés TIF. El Financiamiento con Incremento de Impuestos es utilizado a través de los Estados Unidos para pagar por los proyectos de reurbanización como aquellos que están siendo trabajados por la Agencia de Reurbanización de Long Beach (Agencia) – por ejemplo, áreas de reurbanización con edificios en estado muy inferior, vivienda para familias de ingresos bajos y modestos, financiando la infraestructura pública tales como calles y aceras, y la provisión de incentivos de desarrollo económico, esto es solo un pequeño ejemplo.

De hecho, a comienzos de 1950, California llegó a ser el primer estado que uso el Financiamiento con Incremento de Impuestos como una herramienta de financiamiento para proyectos de reurbanización, implementando a cientos de distritos TIF a través del estado. El Financiamiento con Incremento de Impuestos tiene muchas ventajas, mayormente el hecho de que no depende de los pagadores de impuestos municipales con ningún nuevo impuesto cuando emprende actividades vitales de reurbanización.

¿Qué es el Financiamiento con Incremento de Impuestos y como es utilizada? Para determinar las ganancias de incrementos de impuestos que se pueden usar para proyectos de reurbanización, el asesor de impuestos del condado determina el valor actual de la propiedad evaluada para un área de proyecto como el valor del impuesto de la propiedad como el “año base”. Este valor incluye el valor avaluado de todos los terrenos y edificios dentro de los límites del área de proyecto. El Financiamiento con Incremento de Impuestos entonces tiene la capacidad de capturar los beneficios de impuestos futuros logrados a través de las mejoras de los bienes raíces en el área de proyecto para pagar por los costos presentes de aquellas mejoras.

La Agencia de Reurbanización de Long Beach automáticamente recibe fondos de incrementos de impuestos de entidades del estado y locales para pagar por las obligaciones existentes de deudas que resultan por la reurbanización. A causa de que los costos de reurbanización deben ser pagados al comienzo del proyecto, la Agencia emite bonos de repartición de impuestos para ser repagados en el futuro con los fondos de incrementos de impuestos. En efecto, los bonos son un préstamo de dinero a la Agencia de Reurbanización la cual es la única con la responsabilidad financiera para la repartición de bonos de impuestos y prestamos. En otras palabras, las ganancias de impuestos que surgen de las actividades de reurbanización son dirigidas de regreso a las Áreas de Proyecto de Reurbanización para estimular el desarrollo adicional y para pagar por los costos incurridos.

El Financiamiento con Incremento de Impuestos es solamente uno de un número de herramientas importantes usadas por la Agencia de Reurbanización para ayudar a pagar por los proyectos de reurbanización a través de la ciudad. A menudo las ventajas de tales financiamientos atraen a los desarrolladores de proyectos a asociarse con la Agencia de Reurbanización. Juntos, estas asociaciones innovativas públicas – privadas están ejecutando mejoras muy importantes a través de la ciudad y mejorando la calidad de vida de todos los residentes.